Maybank Islamic Bhd lwn Azirairil Jahabarsadiqe bin Abdul Rahman

MAHKAMAH RAYUAN (PUTRAJAYA) — RAYUAN SIVIL NO C-02–954 TAHUN 2011
ABU SAMAH, AZAHAR MOHAMED DAN BALIA YUSOF HHMR
24 FEBRUARI 2014

Lelongan dan Pelelong — Lelongan tanah — Tawaran — Pembiayaan bank untuk pembelian rumah — Pembiayaan bank untuk pembelian rumah — Al-Bai Bithamin Ajil — Peminjam gagal cuai dan gagal membayar ansuran pembiayaan — Permohonan halang tebus di Mahkamah Tinggi bagi mendapatkan perintah jualan — Permohonan perintah penangguhan bagi jualan lelongan atau pengenepian perintah lelongan — Sama ada permohonan wajar dibenarkan — Enakmen Jualan Lelongan (No 2 Tahun 1929) s 6

Plaintif telah meluluskan kemudahan pembiayaan *Al-Bai Bithamin Ajil* kepada defendan untuk membiayai pembelian rumah yang didirikan atas hartanah tersebut. Apabila defendan cuai dan gagal membayar ansuran pembiayaan tersebut, plaintif menghantar notis tuntutan namun defendan masih gagal menyelesaikan tunggakan. Plaintif memfailkan permohonan halang tebus di pejabat tanah dan telah ditetapkan untuk lelongan tetapi kerana tiada pembida, plaintif meneruskan prosedur halang tebus di Mahkamah Tinggi bagi mendapatkan satu perintah jualan. Mahkamah Tinggi memerintahkan hartanah tersebut dijual melalui lelongan awam bagi menyelesaikan wang terhutang sebanyak RM234,048.23. Seorang pembeli berjaya diperolehi dan pembeli tersebut telah membayar harga belian penuh. Namun begitu, pada masa yang sama, defendan telah memohon bagi suatu perintah penangguhan ke atas jualan lelongan; atau agar perintah lelongan tersebut diketepikan. Mahkamah Tinggi telah membenarkan permohonan defendan dan plaintif diperintahkan mengendalikan semula lelongan. Oleh itu, rayuan ini oleh plaintif.

Diputuskan, membenarkan rayuan:

Mahkamah telah khilaf dalam membenarkan permohonan defendan. Rayuan plaintif adalah bermerit. Hakim Mahkamah Tinggi terkhilaf apabila mengetepikan lelongan awam yang telah dijalankan. Beliau telah memutuskan terdapat kebenaran dakwaan defendan bahawa tiada lelongan dijalankan sedangkan ini bertentangan dengan memorandum kontrak jualan yang telah ditandatangani sendiri oleh penolong kanan pendaftar yang mana jelas menunjukkan bahawa lelongan telah dijalankan di bawah pengawasan beliau sehinggalah pembida berjaya

membida dengan harga RM148,500 dan menandatangani memorandum kontrak jualan tersebut pada masa yang sama. Selain daripada itu, hakim juga gagal mengambil kira dan meneliti perintah Mahkamah Tinggi serta perisytiharan jualan yang jelas telah menyatakan di mana lelongan awam tersebut dikendalikan, iaitu di perkarangan Mahkamah Tinggi selaras dengan peruntukan s 6 Enakmen Jualan Lelongan (No 2 Tahun 1929) (lihat perenggan 8).

[English summary

The plaintiff had granted a *Al-Bai Bithamin Ajil* financing facility to the defendant to finance the purchase of a house built on the said property. When the defendant neglected and failed to pay the financing instalments, the plaintiff sent a demand notice but the defendant still failed to settle the arrears. The plaintiff had filed a foreclosure application at the land office and had fixed an auction but since there were no bidders, the plaintiff proceeded with the foreclosure procedures in the High Court to obtain a sale order. The High Court decided that the said property be sold by way of public auction to settle the monies due amounting to RM234,048.23. A buyer was successfully secured and the buyer paid the full purchase price. However, at the same time, the defendant had applied for an adjournment order of the auction sale; or that the auction sale be set aside. The High Court had allowed the defendant's application and the plaintiff was ordered to conduct the auction again. Hence, the appeal by the plaintiff.

Held, allowing the appeal:

The court had erred in allowing the defendant's application. The plaintiff's appeal was with merits. The High Court judge had erred in setting aside the public auction that had been carried out. He had decided there were credible allegation by the defendant that there was no auction carried out whereas it was contrary to the memorandum of the contract of sale signed by the senior assistant registrar himself which clearly showed that the auction had been carried out under his supervision until there was a successful bidder who bidded a price of RM148,500 and at the same time had signed the memorandum of the contract of sale. Apart from that, the judge had also failed to consider and scrutinise the High Court order and also the sale declaration that clearly stated where the public auction was to be conducted, ie at the High Court compound in line with the provision of s 6 of the Public Auction Enactment (No 2 of 1929) (see para 8).]

Kes-kes yang dirujuk

Malayan Banking Bhd v Koay Kang Chuwan & Anor [2010] 5 MLJ 46; [2010] 6 CLJ 172, MR (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Enakmen Jualan Lelongan (No 2 Tahun 1929) s 6

Rayuan daripada: Saman Pemula No 24–367 Tahun 2008 (Mahkamah Tinggi, Kuantan)

(Ravi, Moorthi, Noriza, Mala & Partners) bagi pihak perayu dan plaintif.

Azahar Mohamed HMR (menyampaikan penghakiman mahkamah):

[1] Ini adalah rayuan Maybank Islamic Bhd ('plaintif di Mahkamah Tinggi') yang tidak berpuas hati dengan keputusan Mahkamah Tinggi Kuantan bertarikh 11 November 2010 yang telah memerintahkan bahawa lelongan awam yang telah dikendalikan pada tarikh 13 Mei 2010 diketepikan dan selanjutnya memerintahkan plaintif untuk mengendalikan semula lelongan awam.

[2] Dalam penghakiman ini, kami akan merujuk pihak-pihak sebagaimana mereka dirujuk di Mahkamah Tinggi.

[3] Rayuan ini timbul daripada permohonan yang difailkan pada 8 Julai 2010 di kandungan 25 dalam Saman Pemula No 24–367 Tahun 2008 Mahkamah Tinggi Kuantan. Dalam permohonan tersebut, Azirairil Jahabarsadiqe bin Abdul Rahman ('defendan') telah memohon, antara lain, perintah tehadap plaintif seperti berikut:

(a) Bahawa suatu perintah 'stay' ke atas penjualan dari lelongan bertarikh 3 Mei 2010 terhadap hartanah dipegang di bawah HS (M) 5896 PT No 7506 Mukim Sungai Karang, Daerah Kuantan, Negeri Pahang Darul Makmur ('hartanah tersebut') diberikan kepada defendan sehingga ke tarikh 30 September 2010; dan

(b) Secara alternatif, perintah lelongan terhadap hartanah tersebut diketepikan.

[4] Fakta ringkas yang membawa kepada permohonan tersebut adalah seperti berikut. Plaintif telah meluluskan kemudahan pembiayaan *Al Bai Bithaman Ajil* kepada defendan untuk membiayai pembelian rumah yang didirikan di atas hartanah tersebut. Defendan telah menandatangani dan memasuki kemudahan fasiliti dan dokumen sekuriti bagi kemudahan pembiayaan yang diberi oleh plaintif itu. Defendan telah cuai dan gagal untuk membayar ansuran pembiayaan tesebut. Plaintif telah menghantar notis tuntutan. Defendan gagal untuk menyelesaikan tunggakan.

[5] Plaintif telah memfailkan permohonan untuk halang tebus di Pejabat

Tanah Kuantan dan telah ditetapkan untuk lelongan pada 25 Julai 2007 dan 2 Januari 2008. Kemudiannya, disebabkan tiada pembida, plaintif meneruskan prosedur halang tebus ini di Mahkamah Tinggi Kuantan dengan memfailkan Saman Pemula No 24–367 Tahun 2008 pada 26 November 2008 bagi mendapatkan satu perintah jualan. Pada 19 Jun 2009, Mahkamah Tinggi telah memerintahkan hartanah tersebut dijual melalui lelongan awam untuk menyelesaikan wang yang terhutang dan tertunggak sebanyak RM234,048.23 setakat 19 Jun 2009. Lelongan awam telah ditetapkan pada 13 Mei 2010, di mana hartanah tersebut telah dibeli oleh pembeli yang telah pun membayar sepenuhnya harga belian pada 1 September 2010 iaitu sebelum permohonan defendan di kandungan 25 tersebut didengar pada 11 November 2010.

[6] Pada 11 November 2010, Mahkamah Tinggi telah membenarkan permohonan di kandungan 25 itu dengan memerintahkan bahawa lelongan awam yang telah dikendalikan pada tarikh 13 Mei 2010 diketepikan dan memerintahkan plaintif untuk mengendalikan semula lelongan awam.

[7] Tidak berpuas hati dengan keputusan tersebut, plaintif telah mengemukakan rayuan ke mahkamah ini. Kami telah mendengar rayuan yang dikemukakan oleh plaintif tanpa kehadiran defendan atau peguamnya setelah kami dimaklumkan bahawa peguam defendan sudah pun dimaklumkan tentang tarikh pendengaran rayuan ini. Kami juga mendapati peguam defendan juga gagal memfailkan sebarang penghujahan bertulis.

[8] Di akhir pendengaran, kami dengan sebulat suara memutuskan bahawa rayuan plaintif adalah bermerit dan dengan yang demikian dibenarkan atas alasan-alasan yang berikut. Pada pandangan kami, YA hakim khilaf apabila mengetepikan lelongan awam yang telah dijalankan pada 13 Mei 2010. Di dalam alasan penghakimannya, YA hakim telah memutuskan terdapat kebenaran dakwaan defendan bahawa tiada lelongan dijalankan pada 13 Mei 2010. Pada hemat kami, dapatan YA hakim ini adalah bertentangan dengan memorandum kontrak jualan bertarikh 13 Mei 2010 yang telah ditandatangani sendiri oleh penolong kanan pendaftar, Puan Farah Hana bt Hashim, yang mana jelas menunjukkan bahawa lelongan telah dijalankan di bawah pengawasan beliau sehinggalah pembida berjaya membida dengan harga RM148,500 dan menandatangani memorandum kontrak jualan tersebut pada masa yang sama (sila lihat ms 216–227 *Jilid* 2 rekod rayuan). Selain daripada itu, YA hakim gagal mengambil kira dan meneliti perintah Mahkamah Tinggi bertarikh 2 April 2010 serta perisytiharan jualan bertarikh 13 Mei 2010 yang jelas telah menyatakan di mana lelongan awam tersebut dikendalikan, iaitu di perkarangan Mahkamah Tinggi Malaya Kuantan selaras dengan peruntukan s 6 Enakmen Jualan Lelongan (No 2 Tahun 1929) (sila lihat ms 48–49 *Jilid* 1 rekod rayuan dan ms 218–224 *Jilid* 2 rekod rayuan).

[9] Adalah penting ditekankan di sini bahawa hartanah tersebut telah dibeli oleh pembeli yang bernama Wong Yoke Wah dan seperti yang dinyatakan di atas, beliau telah pun menandatangani memorandum kontrak jualan. Pembeli tersebut telah membayar wang pertaruhan pada hah lelongan tersebut, dan telah menjelaskan sepenuhnya baki harga lelongan pada 1 September 2010. Ini memberi kesan bahawa pembeli tersebut telah memperolehi 'indefeasibility of title' ke atas hartanah tersebut (sila lihat *Malayan Banking Bhd v Koay Kang Chuwan & Anor* [2010] 5 MLJ 46; [2010] 6 CLJ 172).

[10] Dengan yang demikian, dalam hal keadaan kes ini, pada hemat kami, Mahkamah Tinggi telah khilaf apabila membenarkan permohonan defendan di kandungan 25 tersebut. Oleh itu, kami telah membenarkan rayuan ini dengan kos sejumlah RM3,000 diawardkan kepada plaintif bagi rayuan ini. Perintah tersebut adalah diketepikan dan perintah lelongan disahkan. Deposit dipulangkan kepada plaintif.

Rayuan dibenerkan.

Dilaporkan oleh Afiq Mohamad Noor